

## 1 収益不動産の期待利回りの推移

期待利回り=キャップレート：投資家が不動産から期待する収益性（利回り）のこと。

賃料一定のもとでは、キャップレートの低下は投資不動産価格（ここでは一棟収益物件）の価格上昇を意味します。

東京都変動 (全期間)

**-0.25pt**

東京都板橋区変動 (全期間)

**-3.28pt**

現在の差

**-0.03pt**



出典：政府統計、オープンデータ、自社取引履歴、外部調査機関

### 想定条件

※ここで想定する収益物件は以下の通りです  
交通アクセス：最寄り駅から徒歩15分以内  
金額代：3000万円以上  
土地面積：30㎡以上  
延べ床面積：50㎡以上  
土地権利：所有権のみ



### POINT データ解説

板橋区は24/01に8.02%と突出後、低下が続き25/10に4.98%、26/01は小反発の5.17%。東京都も24/01の7.11%が特異で、その後は圧縮が進み26/01は4.76%で横ばい。

利回り縮小局面では早期の選別買いが有効。平均超の板橋区で賃料改善余地のある物件を確保し、固定金利で下振れや金利上昇に備える。

## 2 売買価格推移

### 売買価格について

売買価格：マーケットで取引された一棟収益物件の価格水準。  
取引価格と単価（坪・㎡）の両指標を時系列で見ることで、市場の値動きと面積効率の両面から相場を把握できます。



### POINT データ解説

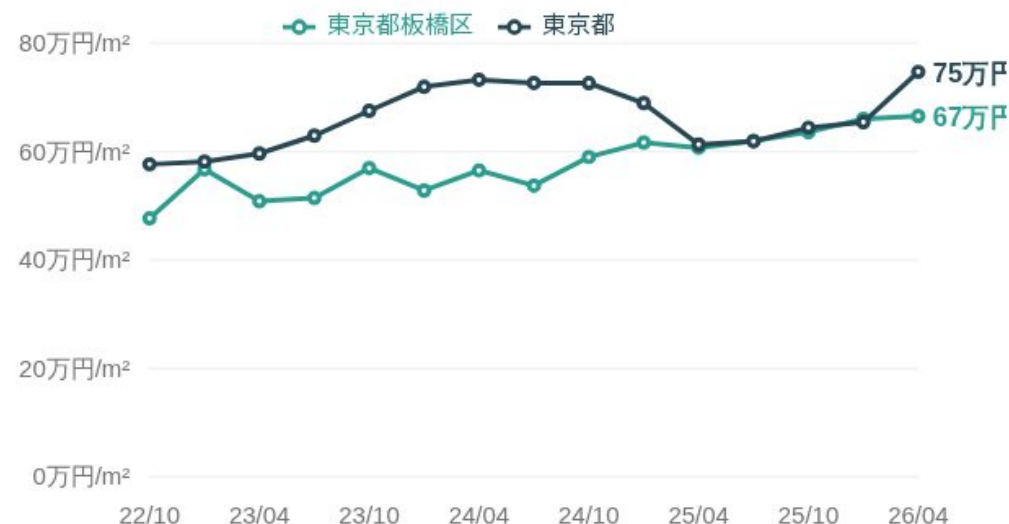
板橋区は揺れを挟みつつ右肩上がり、23/01に急騰し25/04の小反落を経て高値圏で推移。都は25/04に大きく調整後、26/04に最高値更新と戻りも力強く、平均との差は縮小気味。

板橋区は都平均より割安だが追従上昇。押し目が浅いため、分散取得と早めの仕入れ・価格交渉に加え、取得時期の段階化や金利上振れ・賃料前提の見直し、駅近など需給の強い立地への重点配分を。

### 価格



### 単価



### 3 在庫数の推移

在庫数：マーケットに公開されている一棟収益物件の件数。

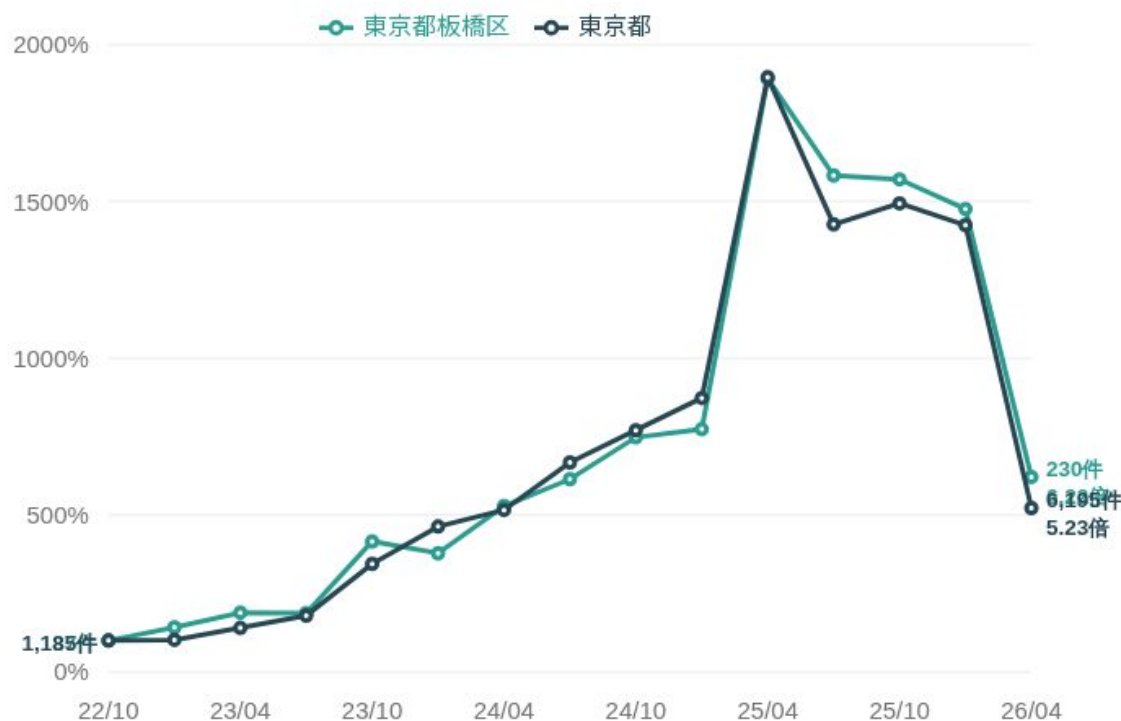
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

**-91.3%**

東京都板橋区変動 (前年同月比)

**-83.6%**



出典：政府統計、オープンデータ、自社取引履歴、外部調査機関

#### 想定条件

※ここで想定する収益物件は以下の通りです  
 交通アクセス：最寄り駅から徒歩15分以内  
 金額代：3000万円以上  
 土地面積：30㎡以上  
 延べ床面積：50㎡以上  
 土地権利：所有権のみ



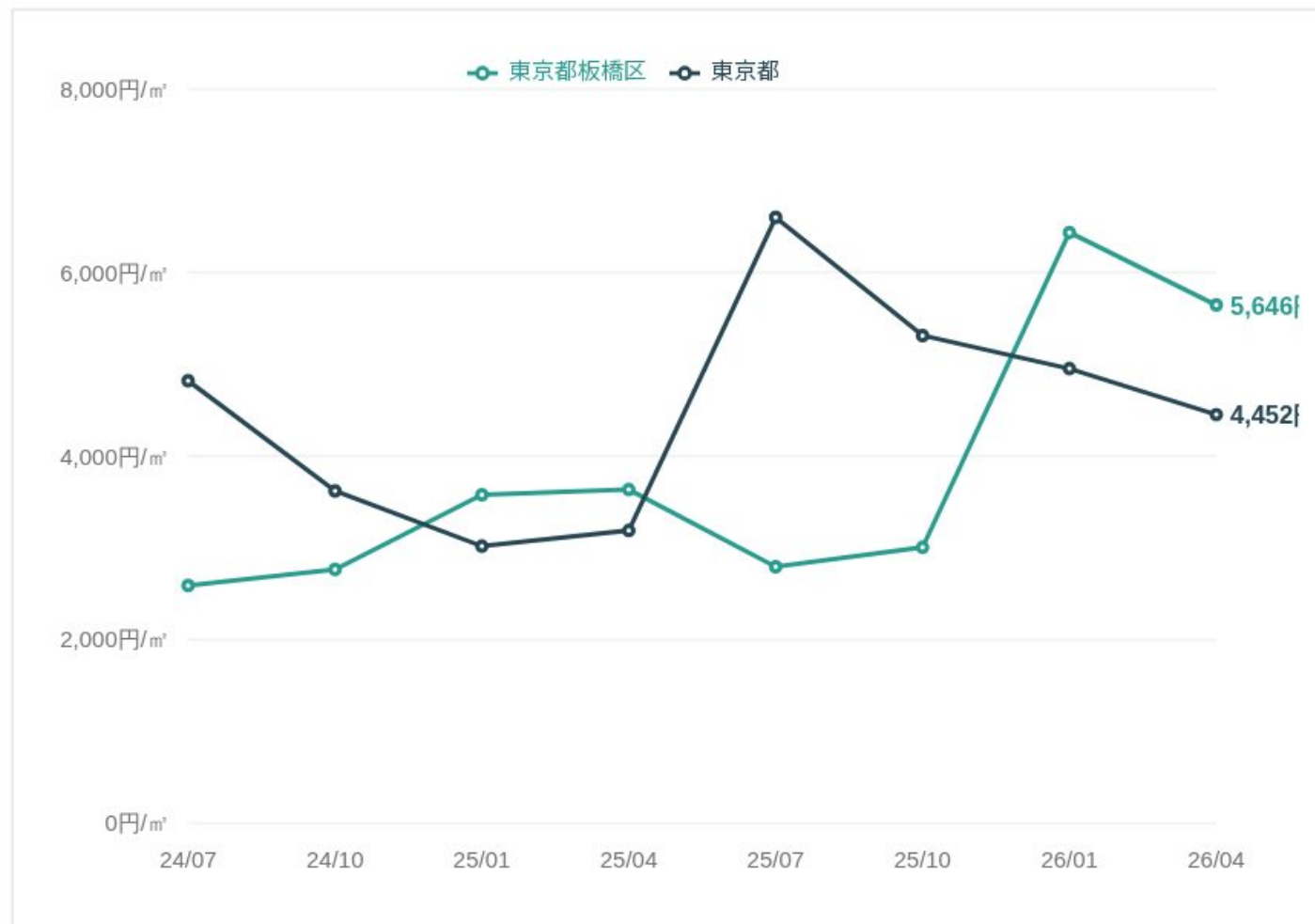
#### POINT データ解説

在庫は都・板橋区とも22/10以降増勢が続き、25/04に異常な急騰を記録。その後は高水準から26/04に急減し、一時的な供給集中の反動が示唆される。

在庫急減で売り手にやや有利。買い手は早めの意思決定と候補拡大で機会を確保し、売り手は在庫が減った区で価格の見直しと早期売却を検討。

## 4 賃貸賃料単価の推移

賃料単価：マーケットに公開されている一棟収益物件の月額賃料を面積（㎡）で割った単価（円/㎡）。  
選択エリアと都道府県全体を比較することで、賃料水準の相対的な高低と推移を把握できます。



出典：政府統計、オープンデータ、自社取引履歴、外部調査機関

### 想定条件

※ここで想定する賃貸物件は以下の通りです  
公開中の賃貸募集データに基づく  
賃料単価＝（月額賃料＋管理費等）÷専有・延床面積  
外れ値を除外して集計



### POINT データ解説

板橋区は25年半ばに下落後、26年1月に急騰し現在も高水準。都は25年7月に急騰後に調整、ピーク時期のずれと26年は板橋が都を上回る異例。

板橋区は短期の強さを踏まえ、早めの購入と賃料の段階的な引上げを検討。都全体は調整局面につき、物件選びを厳密にし、空室は早期募集で素早く埋めたい。



## TLLが提供する不動産仕入特化データプラットフォーム Urbalytics

AI駆動の市場分析と業務自動化で、収益不動産の仕入プロセスを高速化・標準化します



### マルチチャネル物件監視

複数の物件情報チャネルを横断的に常時モニタリング。新着・価格改定・ステータス変更を即座に通知し、仕入機会を一件も逃しません。



### 賃料アップサイド可視化

数百万件規模の賃料履歴データに基づき、各物件の潜在的な賃料アップサイドを定量化。実績に裏打ちされた精度で、収益改善余地を一目で把握できます。



### AI自動仕入スキャン

自社の仕入ルールを事前登録しておけば、市場の不動産をAIが自動でスキャン・分析。人手作業を大幅に削減し、レインズ等の外部データソースとも柔軟に連携可能です。

...そのほかにも多数の機能をご用意しています

Urbalyticsのご導入をご検討の不動産会社様は、[support@urbalytics.jp](mailto:support@urbalytics.jp) までお気軽にお問い合わせください。

#### △ ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性がございます。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2026年7月1日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。